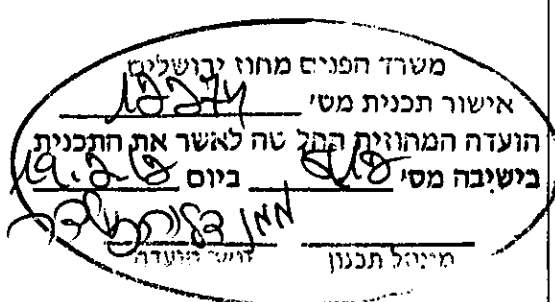


## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	
<b>תוכנית מס' 12274</b>	
<b>שם התכנית:</b> הרחבת יח"ד בשכ' אבו טור, ירושלים	
<b>מחוז:</b> ירושלים.	
<b>מרחב תכנון מקומי:</b> ירושלים.	
<b>סוג תוכנית:</b> תכנית מתאר מקומית.	
<b>אישורים</b>	
<b>מתן תוקף</b>	<b>הפקדה</b>
	

## דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה (הסבר על התכנית, הסטוריה תכנונית של המבנה, מה השינויים המבוקשים ומדוע, האם ההרחבות על כל הבניין או בחלקו ומדוע, האם הבניה על רכוש משותף/ פרטי וכיוב').

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים אבו טור שגודלו כ- 0.311 דונם על פי תב"ע 1864 א' החלקה מיועדת לאזור מגורים 4.

התכנית מציעה שינוי ייעוד מאזור מגורים 4 למגורים א' תוספות בניה בקומות מאושרות לשם הרחבת יח"ד קיימות.

רקע תכנוני לתכנית ( התרים קודמים, תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

היתר בניה מס' 02/426.1, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)

תוספת הבניה המותחמת בצבע אדום בנספח הבינוי מיועדת להכשרה, מה שמותחם בצבע צהוב מיועד להריסה הכל בהתאם לנספת הבינוי נספח מס' 1 ולקיים בשטח.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת יח"ד בשכ' א-טור
	מספר התוכנית	12274
1.2 שטח התוכנית		0.311 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	11/01/2012
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם  
ברשומותיפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים.
		קואורדינטה X	221875
		קואורדינטה Y	630125
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים-שכ' אבו טור.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים.
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים.
		שכונה	אבו טור.
		רחוב	ל"ר.
		מספר בית	ל"ר.

1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית			
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
	29982	לא מוסדר	חלק מהגוש	18
				ל"ר.
	הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.			

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש ישן	מספר גוש
		ל"ר.	ל"ר.

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
		ל"ר.	ל"ר.

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	מספר תוכנית
		ל"ר.

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16.7.59
1864 א'	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1864 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1864 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 3900	שנה עברית : ני"ט תמוז התשנ"א שנה לועזית : 11.7.91
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולה על תכנית זו.	י.פ. 4847	שנה לועזית : 30.01.00
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 ב' תחולה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית : 21.01.2010

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוד פהים	11/01/2012	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	11/01/2012	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עוד פהים	11/01/2012	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כשחלק מהנתנים מחייבים: 1-גובה בניה 2-מס' יחיד דיר 3-מס' קומות 4-אחוזי בניה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר.	לי"ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הכשרת חריגות בניה מהיתר לשם הרחבת יחידות דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ב'.  
 2.2.2 קביעת בינוי לבניה בקומות א ו-ב לשם הרחבת יחיד הקימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.  
 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.  
 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל - 317.75 מ"ר מהם כ- 277.45 מ"ר שטחים עיקריים ו- 40.3 מ"ר שטחי שירות.  
 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.  
 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.311 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פי תב"ע 1864 א'	לי"ר	277.45	55.45+	222 מ"ר	מ"ר	מגורים
	לי"ר	3	0	3	מס' יחיד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p><b>תוספות בניה:</b>            תותרנה תוספות בניה בקומה א' במפלס <math>+3.00=725.40</math> בקומה ב' במפלס <math>+6.00=728.40</math> בהתאם לנספח בינוי (מס' 1) ולקיים בשטח.</p>
ב.	<p><b>קווי בניין:</b>            קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ג.	<p><b>זכויות בניה:</b>            זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ד.	<p><b>תוספת יח"ד</b> וכן פיצול יח"ד חדשות יהווה סטיה ניכרת.</p>
ה.	<p><b>עיצוב אדריכלי:</b>            הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:            העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים</p>

<p>וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>	
<p><b>גריסת פסולת בנייה ופינויה:</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבון.</p>	ז.

י	חניה
<p>1) מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2) החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	
<p><b>י"א קולטי שמש על הגג:</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>י"ב. מתקני תקשורת:</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

**סטייה ניכרת:**

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**תמ"א 38 - חיזוק מבנים**

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).

(2) על בקשה להיתר כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החודש של המבנה.

**החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:**

במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.

לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. מי נגר יועברו אל השצ"פ.
2. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
3. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
4. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאתר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
5. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).



**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
11/01/2012	ג.א.א. סוויץ	לייר	080258817	מאגיד אלשוויקי	מגיש התוכנית
		לייר	לייר	לייר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
11/01/2012	ג.א.א. סוויץ	לייר	080258817	מאגיד אלשוויקי	בעלי עניין בקרקע
11/01/2012	<del>אשריאל עמית פהלים מס' 40049</del>	לייר	08059353	עוד פהים	עורך התכנית